

## Was es mit der Widerrufsbelehrung und den Verbrauchererklärungen auf sich hat

Der Verbraucher kennt das Widerrufsrecht schon von anderen Gelegenheiten, z. B. aus dem Online-Handel. Nach dem Willen der EU gilt dies auch für Maklerverträge (Verbraucherrechterichtlinie 2011/83/EU). Seit 2014 ist der Makler (BGBl. Teil I 2013 Nr. 58, S. 3642) verpflichtet, seine Kunden über ihr Widerrufsrecht zu informieren, wenn der provisionspflichtige Maklervertrag im Fernabsatz oder außerhalb der Geschäftsräume

des Maklers geschlossen wird. Oftmals wird der Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten bereits vor der Besichtigung geschlossen. Seit Ende 2020 muss zudem ein Textformerfordernis beachtet werden, wenn es um den Kauf eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung geht. Beides sollte den Verbraucher nicht abschrecken, da eine Provision nur zu zahlen ist, wenn es zum Kaufvertrag kommt.

### Was Sie als Kunde wissen sollten:

- Ein Maklervertrag kommt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) bereits zustande, wenn Sie sich bloß über das Objekt informieren wollen, Sie von der Provisionspflicht wissen und die Dienste (Besichtigung, Exposé etc.) des Maklers in Anspruch nehmen wollen (BGH, Urt. V. 3.5.12 - III 62/11). Geht es um ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung zum Kauf, muss der Maklervertrag dem Textformerfordernis entsprechen.
- Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab Vertragsschluss, aber nicht bevor die Widerrufsbelehrung in Textform (Fernabsatz) oder Papierform (Vertrag außerhalb Geschäftsräume) übermittelt wurde.
- Sie müssen – wie bisher – nur dann eine Provision zahlen, wenn es zum Abschluss eines Miet- oder Kaufvertrages kommt und dies auf die Tätigkeit des Maklers zurückgeht.
- Sie gehen keine weiteren Verpflichtungen ein, wenn Sie dem Makler den Erhalt der Widerrufsbelehrung bestätigen. Besichtigungen etc. werden – wie bisher – nicht abgerechnet. Wenn Sie sich die Immobilie also zunächst nur ansehen wollen, dann ist dies weiterhin unverbindlich.
- Sie als Interessent/Verbraucher erhalten lediglich das Recht, den Maklervertrag innerhalb von 14 Tagen zu widerrufen.
- Sollten Sie nach der Besichtigung letztlich kein Interesse an dem Objekt haben, müssen Sie – wie bisher – nichts weiter unternehmen, also auch nicht widerrufen. Ihr Makler wird Ihnen keine Rechnung stellen.
- Ihr Makler kann das Widerrufsrecht nicht ausschließen und Sie können nicht darauf verzichten, da Sie beide an die Vorschriften gesetzlich gebunden sind. Hat der Makler seine Leistung vollständig erbracht, können Sie Ihr Widerrufsrecht vor Ablauf der Widerrufsfrist von 14 Tagen verlieren (§ 356 Abs. 4 BGB).
- Der Wortlaut der Widerrufsbelehrung geht auf das Gesetz zurück (BGBl. Teil I 2013 Nr. 58, S. 3642). Ihr Makler hat hierauf keinen Einfluss. Auch die optionalen Erklärungen zum Wertersatz und zum vorzeitigen Erlöschen orientieren sich eng am Gesetzeswortlaut des Bürgerlichen Gesetzbuches (§§ 356 Abs. 4, 357 Abs. 8 BGB). **Möchte Ihr Makler Erklärungen von Ihnen, bevor er tätig wird, dann gehen Sie damit keine gesonderte Vereinbarung ein. Es geht nur um die Modalitäten des Widerrufs.** Sie kommen ausschließlich zur Geltung, wenn Sie letztlich doch den Miet- oder Kaufvertrag abschließen und den Maklervertrag widerrufen.